PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Calgary

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2009

MARCHÉ DU NEUF

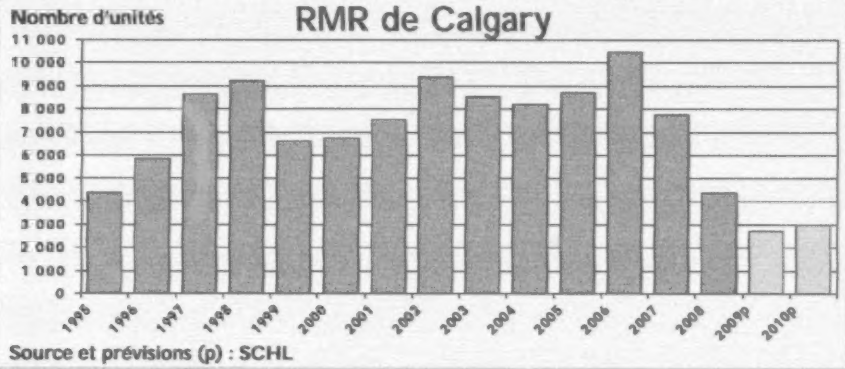
Mises en chantier d'habitations : la baisse attendue en 2009 sera suivie d'un regain en 2010

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary, la construction résidentielle régressera en 2009 pour la troisième année d'affilée, mais elle s'accélérera en 2010. Les coûts de construction élevés et la hausse des stocks d'unités achevées et non écoulées sont au nombre des facteurs ayant modéré l'activité cette année. L'incertitude économique, les pertes d'emplois et la concurrence livrée par le marché de la revente ont elles aussi affaibli la demande de logements neufs.

Cette année, le repli des mises en chantier d'habitations se fera surtout sentir dans le segment des logements collectifs, même s'il se manifestera également dans celui des maisons individuelles. De 11 438 en 2008,

Figure 1

Mises en chantier de maisons individuelles dans la RMR de Calgary



Source et prévisions (p) : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
La construction résidentielle se repliera en 2009. Elle devrait s'améliorer en 2010, mais rester faible en comparaison des années passées.

4 **Marché de la revente**
On s'attend à ce que le marché évolue vers son point d'équilibre plus tard cette année, en raison de la baisse des nouvelles inscriptions.

6 **Marché locatif**
Cette année, les taux d'inoccupation vont s'accroître, et certains logements seront assortis d'incitatifs à la location. En 2010, la proportion d'unités vacantes régressera et les loyers augmenteront quelque peu.

7 **Survol de l'économie**
Les entreprises supprimeront des postes à temps plein en 2009, mais il devrait se créer de nouveaux emplois en 2010.

9 **Taux Hypothécaires**

10 **Résumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

leur nombre descendra à 3 700 en 2009 et recula ainsi de deux tiers, selon les prévisions. En 2010, les mises en chantier d'habitations devraient s'accroître, grâce à la reprise de la croissance économique et à l'écoulement des stocks de logements. On s'attend à ce qu'elles augmentent de 14 % en regard de 2009 et se chiffrent à 4 200, un niveau toutefois bien inférieur à la moyenne annuelle de 13 000 enregistrée durant les années 1999 à 2008, qui constituent par ailleurs la décennie la plus prolifique qu'aient connue les constructeurs résidentiels de Calgary. Pour que le rythme des mises en chantier d'habitations retrouve sa moyenne à long terme, il faudra que la croissance économique se raffermisse, que le bilan migratoire augmente davantage et que l'offre et la demande s'équilibrent sur les marchés du neuf et de la revente.

Les mises en chantier de maisons individuelles vont baisser en 2009, mais augmenter de 11 % en 2010

L'offre excédentaire de logements sur le marché, qu'on comptait voir se résorber d'elle-même durant l'année, a été exacerbée par la léthargie de l'économie et la baisse de la demande. Le ralentissement économique marqué survenu au quatrième trimestre de 2008 s'est poursuivi en 2009, faisant diminuer l'emploi et augmenter le chômage. Le nombre croissant de pertes d'emplois à temps plein, leur effet à la baisse sur la demande, et la concurrence sans cesse croissante du marché de la revente sont des facteurs qui contribueront au recul des mises en chantier de maisons individuelles, dont le nombre passera de 4 387 en 2008 à 2 700 en 2009. Il faudra attendre que l'économie prenne de l'expansion et que les stocks diminuent pour que se réalisent les prévisions antérieures qui annonçaient pour 2009 une hausse de la production de maisons individuelles. Grâce à la croissance de l'économie et de l'emploi attendue l'an prochain, 3 000 maisons individuelles devraient être commencées en 2010, soit 11 % de plus qu'en 2009. L'année 2010 devrait marquer le début d'une phase d'expansion pour le secteur de la construction résidentielle. Cependant, la production sera plutôt faible en regard des années passées : elle se situera à environ 40 % du niveau moyen de production des dix dernières années.

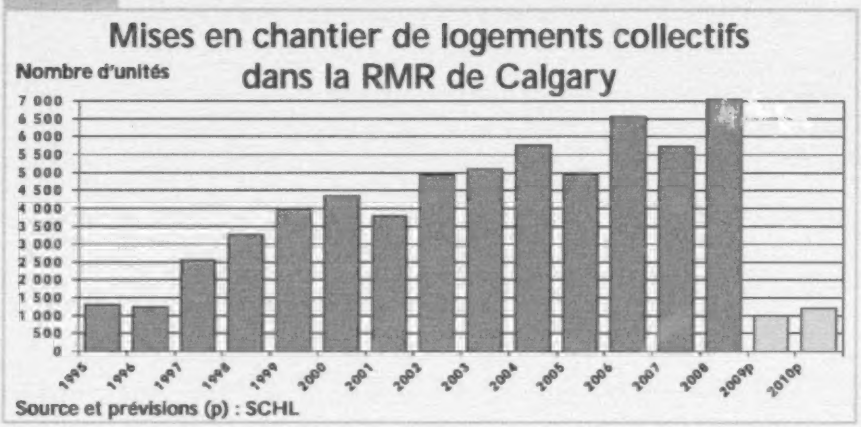
Cette année, 559 maisons individuelles ont été mises en chantier au premier trimestre, soit 48 % de moins qu'à la même période en 2008. Résultat de cette diminution, le nombre de maisons en construction accusait à la fin mars un recul de 45 % en glissement annuel et s'établissait à 2 131. Il suit une tendance à la baisse depuis octobre 2006, mois où il dépassait la barre des 6 500.

Le prix des habitations neuves diminue

Les producteurs à coûts élevés auront du fil à retordre en 2009, car la concurrence sera féroce sur le marché du neuf. Le secteur de la construction se réorganise quelque peu à l'heure actuelle. Compte tenu de la capacité excédentaire des constructeurs, les habitations se bâtissent en un rien de temps. Il n'est pas rare en ce moment de voir une maison se construire en quatre ou cinq mois - au moins deux fois plus rapidement qu'en période de pénurie de main-d'œuvre, comme celle qu'on a connue il n'y a pas si longtemps. Le prix des logements neufs s'en trouvera réduit lui aussi, car les constructeurs vont essayer d'attirer les acheteurs en leur offrant des incitatifs et en leur faisant profiter de la baisse des coûts de construction. Les acheteurs qui se lancent à nouveau dans la quête d'une habitation neuve vont constater qu'ils en auront plus pour leur argent cette année que l'an dernier.

Sur le marché du neuf, les prix subissent des pressions à la baisse à cause du marché de la revente et de la concurrence que se livrent les constructeurs. On s'attend à ce que le prix moyen des maisons individuelles régresse de 5,5 % et s'établisse à 550 000 $ cette année, pour ensuite fléchir de 2,7 % et se chiffrer à 535 000 $ en 2010. Les maisons individuelles écoulées en mars 2009 se sont vendues en moyenne 561 445 $, soit environ le même prix qu'un an plus tôt. Il faut cependant souligner que, dans bien des cas, le prix des maisons écoulées récemment a été négocié de nombreux mois auparavant, le prix des maisons vendues sur plan étant établi avant même le début de la construction. Selon l'Indice des prix des logements neufs de Statistique Canada, qui mesure le prix de vente d'habitations neuves ayant des caractéristiques comparables, le prix de vente était, en février 2009, inférieur de 7,1 % à son niveau de février 2008.

Figure 2



Les stocks de maisons individuelles diminuent

La contraction de la demande a poussé les constructeurs à gérer leurs stocks et à réduire le nombre des logements mis en chantier sans commande préalable. À la fin de mars 2009, moins de 5 % des maisons individuelles en construction étaient bâties par anticipation de la demande, comparativement à près de 14 % un an plus tôt. Ce ralentissement a contribué à réduire les stocks de logements achevés et non écoulés. En mars, 309 unités ont été achevées et 331, écoulées. Cet écart de 22 logements a fait descendre les stocks à 731 unités (370 maisons témoins et 361 habitations bâties sans commande préalable). Le stock d'habitations bâties par anticipation de la demande était, en mars 2009, supérieur de 49 % à son niveau de mars 2008, mais inférieur au sommet de 396 unités enregistré en janvier 2009. Il va probablement continuer de diminuer cette année, à mesure que les constructeurs réduiront leur exposition à la conjoncture du marché et se prépareront pour la phase expansionniste du prochain cycle du marché de l'habitation.

Le segment des logements collectifs continue de s'adapter à la conjoncture

En 2008, 7 051 logements collectifs ont été mis en chantier - du jamais vu depuis 1981. Le gonflement de l'offre qui en a résulté n'a pas été suivi d'une hausse correspondante de la demande. On s'attend donc à ce qu'en 2009, les mises en chantier de logements collectifs reculent de 86 % et se chiffrent à 1 000. En 2010, il pourrait y avoir une légère reprise de l'activité dans le segment des collectifs : on s'attend à ce que le nombre de mises en chantier monte à 1 200.

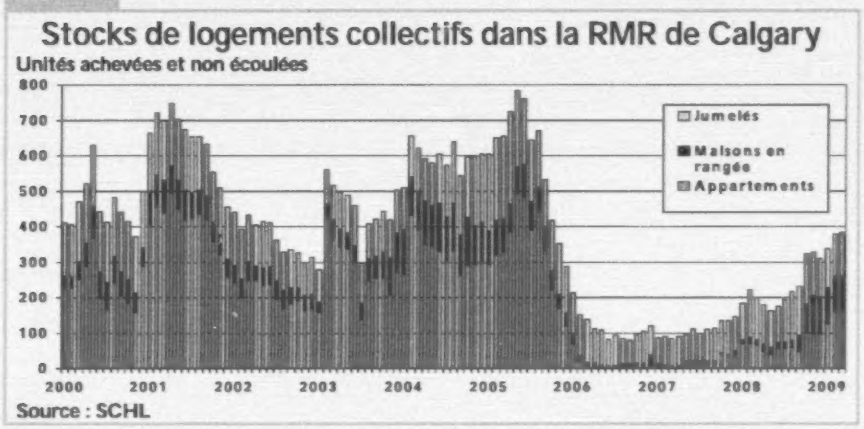
Au premier trimestre de 2009, 187 logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) ont été commencés, soit 95 % de moins que les 3 589 dont on a coulé les fondations au premier trimestre de 2008. À cause du nombre record de copropriétés commencées en 2008, les mises en chantier de logements collectifs vont rester faibles durant la période visée par les prévisions. Leur nombre annuel équivaudra à environ 20 % de la production annuelle moyenne des dix dernières années, qui tourne autour de 5 000 unités.

Comme il s'est achevé plus de logements collectifs qu'il s'en est commencé, le nombre d'unités en construction est tombé à 7 807 en mars 2009 - un niveau inférieur de 31 % à celui enregistré un an plus tôt, mais tout de même élevé en regard des années passées. Malgré la baisse survenue cette année, les logements collectifs en construction étaient encore d'environ 33 % plus nombreux que la moyenne des dix dernières années. Étant donné l'accumulation des stocks attendue dans les mois à venir, la construction va continuer de ralentir dans ce segment cette année.

Hausse des stocks de logements collectifs

En mars 2009, 358 unités ont été achevées et 355, écoulées. Trois se sont donc ajoutées au stock des logements achevés et non écoulés, ce qui porte ce dernier à 383 unités, un niveau supérieur de 91 % à celui de mars 2008. À mesure que les ensembles en construction seront achevés, il est probable que les stocks augmentent. Au premier trimestre de 2009, la proportion moyenne de logements collectifs écoulés au moment de leur achèvement dépassait 80 % et était inférieure d'environ 10 points de pourcentage au taux annuel moyen de 2008. Étant

Figure 3



donné le nombre élevé d'unités en construction et le taux d'écoulement actuel, il n'est pas impossible que les stocks finissent par dépasser leur précédent sommet de 783 unités, atteint en mai 2005, lequel était le plus élevé à être enregistré depuis 1992.

L'accumulation des stocks modère déjà les mises en chantier. Il faudra qu'une grande partie des ensembles en construction soient achevés et écoulés avant que l'on ne puisse voir une forte accélération des mises en chantier de grands immeubles de copropriétés. Cette année, les constructeurs vont s'efforcer de vendre les unités en chantier avant qu'elles ne soient achevées. On ne sait pas dans quelle mesure les logements en construction qui appartiennent à des investisseurs seront mis en vente au moment de leur achèvement plutôt que d'être offerts en location. Ceux qui ont acheté tôt dans le processus, avant la flambée des coûts de construction, pourraient encore vendre en réalisant des profits, mais cela viendrait alors ajouter aux pressions à la baisse qui s'exercent sur les prix des unités n'ayant pas été vendues sur plan.

Le prix des copropriétés ayant commencé à descendre du sommet qu'ils avaient atteint dans le présent cycle du marché, il n'y aura pas de fortes hausses de prix pour immuniser les ensembles à coûts élevés. Un certain nombre d'ensembles, encore à l'état de projet ou déjà mis en chantier, ont été mis sur la glace à cause de difficultés financières. D'autres ensembles de copropriétés ont pris moins d'envergure que prévu, leurs promoteurs ayant décidé de ne bâtir qu'un seul immeuble et d'y regrouper les unités vendues et de rembourser les dépôts reçus pour les unités déjà vendues n'allant pas être construites. Certains promoteurs sont en train de modifier leurs projets d'ensembles afin de les rendre viables, notamment en faisant passer le mode d'occupation de la copropriété à la location ou en combinant les deux modes. Un peu partout au centre-ville, on voit des terrains vacants destinés à être bâtis mais pour lesquels la construction est remise à plus tard. Beaucoup de ces projets reportés seront probablement laissés en plan jusqu'à ce que la conjoncture du marché s'améliore, une embellie étant prévue en 2010 et par la suite. D'ici là, le rythme de l'activité dans le segment des copropriétés, qui a commencé à s'ajuster à la baisse au deuxième semestre de 2008, continuera de ralentir cette année et l'an prochain.

MARCHÉ DE LA REVENTE

Équilibre en vue

L'affaiblissement de l'économie et les pertes d'emplois qui en découlent vont faire diminuer l'activité sur le marché de la revente cette année. On prévoit que 17 000 transactions S.I.A.® seront conclues en 2009, soit 27 % de moins que les 23 136 enregistrées en 2008. L'an prochain, les bas taux hypothécaires et l'expansion de l'économie favoriseront une amélioration des perspectives d'emploi. Grâce à la création d'emplois à temps plein qui soutiendra la demande et à la stabilisation des prix, les ventes S.I.A.® devraient augmenter de 10 % et se chiffrer à 18 700 en 2010.

Quant au prix S.I.A.® moyen, on prévoit qu'il diminuera de 8 % en 2009 en regard de 2008 et passera de 405 267 à 372 000 $. Il accusera ainsi sa deuxième baisse annuelle d'affilée. À mesure que l'offre s'amenuisera, les prix devraient se stabiliser et commencer à présenter des hausses en glissement annuel durant les derniers mois de l'année. En 2010, à mesure que l'économie se raffermira et que la demande se

ranimera, favorisant l'équilibre sur le marché, les prix vont s'accroître. Selon les prévisions, le prix moyen montera de 2,7 % et se chiffrera à 382 000 $ l'an prochain.

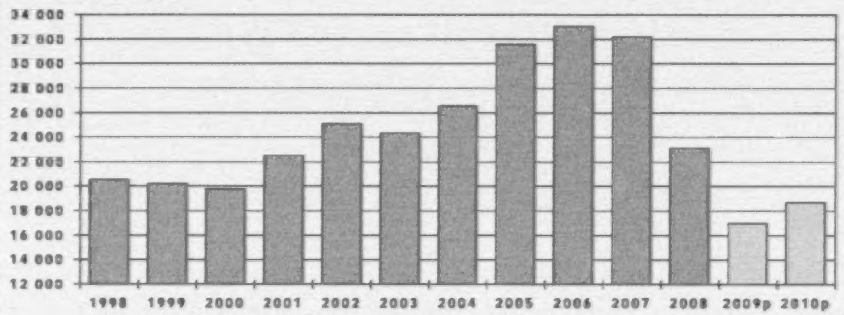
Baisse des nouvelles inscriptions

Le marché de la revente, favorable aux acheteurs en 2008, a continué d'avantager ces derniers au premier trimestre, mais certains signes indiquent qu'il évolue vers son point d'équilibre. L'offre a beaucoup diminué; au premier trimestre, les nouvelles inscriptions ont chuté du tiers en regard de la même période en 2008. Résultat : deux indicateurs de l'équilibre du marché, soit la durée de l'offre et le rapport ventes-nouvelles inscriptions, se sont améliorés au premier trimestre. La durée de l'offre (nombre d'inscriptions courantes divisé par le nombre de ventes), qui était de neuf mois en janvier, est tombée à cinq mois en mars; elle se dirige vers la limite caractéristique d'un marché équilibré, c'est-à-dire 3,5 mois. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions aussi s'est amélioré - condition essentielle à l'équilibre du marché : il est passé de 25 % en janvier à 47 % en mars.

Grâce au meilleur équilibre du marché, le prix des logements existants semble vouloir se stabiliser. Après avoir régressé durant une bonne partie de l'année 2008, le prix moyen a touché un creux en janvier 2009, s'établissant à 362 143 $, après quoi il a commencé à remonter, pour atteindre 372 114 $ en mars. Il est peut-être trop tôt pour affirmer que le prix a déjà touché son niveau le

Figure 4

Ventes S.I.A.® dans la RMR de Calgary



Sources : chambre immobilière de Calgary, SCHL (prévisions)

plus bas du cycle actuel, mais les signes d'amélioration que l'on perçoit sont prometteurs. Les prix mensuels moyens demeurent inférieurs à ceux des périodes correspondantes l'an dernier, mais l'écart devrait devenir positif avant la fin de 2009.

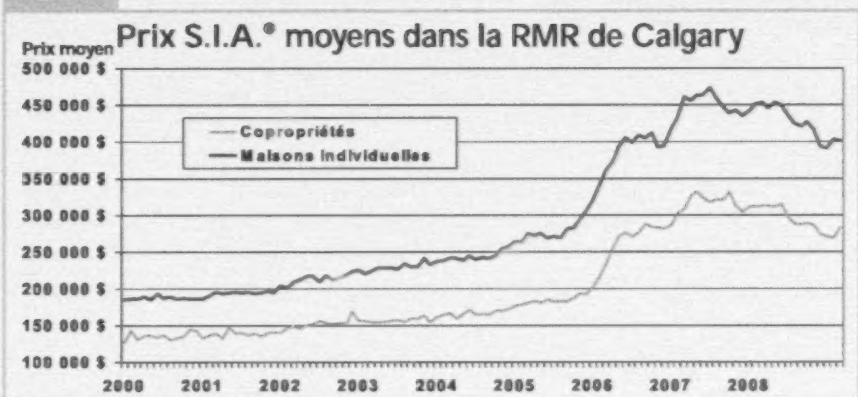
Les ventes S.I.A.® vont fléchir en 2009, puis augmenter en 2010

Au premier trimestre de 2009, 4 117 ventes ont été conclues par l'entremise du Service inter-agences® (S.I.A.®), soit 35 % de moins qu'un an plus tôt. Tout au long du trimestre, les ventes mensuelles ont été inférieures au résultat du mois correspondant de 2008, mais les écarts sont allés en diminuant. En janvier et en février 2009, les ventes S.I.A.® ont baissé successivement de 49 % et de 36 %, tandis qu'en mars, elles ont régressé de 24 % et se sont chiffrées à 1 797.

Le segment des maisons individuelles et celui des copropriétés ont évolué en parallèle au premier trimestre : les ventes ont fléchi de 35 % dans le premier et de 36 % dans le second, en regard des trois premiers mois de 2008. Parmi tous les logements vendus au premier trimestre, 24,6 % étaient des copropriétés, soit environ la même proportion qu'à pareille période en 2008 (24,8 %). Cette année, les ventes de copropriétés vont probablement continuer de représenter environ le quart des ventes S.I.A.®.

En mars, le prix moyen des copropriétés était de 284 056 $ et accusait une baisse de 9,1 % en regard du même mois en 2008. Jusqu'à présent cette année, 56 % des copropriétés vendues l'ont été entre 200 000 et 299 000 $, et 88 % se sont vendues moins de 350 000 $. En général, le marché des copropriétés est plus équilibré dans les fourchettes moins élevées que dans les fourchettes supérieures, car l'offre y est plus faible que la demande. L'offre de copropriétés existantes relativement chères situées dans des tours d'habitations restera probablement abondante compte tenu de la conjoncture du marché des logements collectifs.

Figure 5



Source : chambre immobilière de Calgary

L'explosion des mises en chantier de copropriétés survenue en 2007-2008 se traduira par un nombre accru d'achèvements en 2009 et 2010, et une partie de ces logements neufs finiront par aboutir sur le marché de la revente.

Dans le segment des maisons individuelles, le prix moyen s'établissait à 401 184 $ en mars et accusait une baisse de 11,4 % en regard du même mois en 2008. Parmi les maisons individuelles écoulées au premier trimestre, 73,8 % se sont vendues moins de 450 000 $. En mars, la durée de l'offre de maisons individuelles de moins de 400 000 $ était caractéristique d'un marché équilibré. Dans les fourchettes supérieures, l'offre tend à augmenter et le marché, à favoriser les acheteurs. Par exemple, la durée de l'offre était, en mars 2009, de 20 mois dans la catégorie des maisons de plus de 1 000 000 $.

Dans l'ensemble, le segment des maisons individuelles est plus équilibré que celui des copropriétés. Le nombre de maisons individuelles en construction est bas, tout comme celui des maisons bâties sans commande préalable, signe que le nombre de nouvelles inscriptions sur le marché de la revente suit une tendance à la baisse. À l'heure actuelle, la majeure partie des copropriétés en construction n'ont pas encore été écoulées. Bon nombre se retrouveront sur le marché de la revente avant que le segment des logements collectifs en copropriété ne devienne plus équilibré.

MARCHÉ LOCATIF

Taux d'inoccupation moyen : hausse prévue en 2009, suivie d'une baisse en 2010

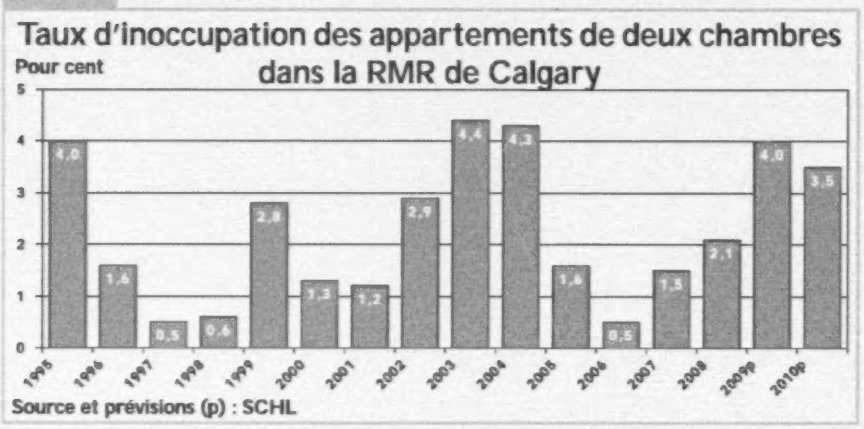
Sur le marché locatif, le taux d'inoccupation moyen des appartements devrait augmenter cette année et se situer à 4,0 % en octobre 2009; il aura alors presque doublé par rapport à son niveau d'octobre 2008. Cette hausse fera diminuer le loyer moyen des appartements de deux chambres, qui passera de 1 148 à 1 075 $ et accusera ainsi son premier recul depuis le début des années 1990. En 2010, la stabilité de l'économie et la croissance de l'emploi favoriseront la création de ménages, ce qui devrait faire descendre le taux d'inoccupation à 3,5 %. Ce resserrement du marché entraînera une hausse du loyer moyen des logements de deux chambres, lequel devrait montrer à 1 100 $ en 2010.

Le repli de l'activité économique et la baisse subséquente de l'emploi cette année ont des répercussions sur le marché locatif. Les propriétaires-bailleurs réagissent à la hausse des taux d'inoccupation en offrant des incitatifs pour louer les logements qui mettent du temps à trouver preneur. Les appartements locatifs qui se louent à prix élevé subissent la concurrence des copropriétés de construction récente offertes en location par les investisseurs. Cependant, le marché locatif n'est pas homogène. Les unités attrayantes et pas trop chères - qui se louent rapidement - et les logements n'ayant pas vu se succéder beaucoup de locataires par le passé pourraient subir une légère augmentation de loyer.

Dans le segment des logements destinés au marché locatif, les constructeurs ont coulé les fondations de 20 unités en 2008. Ils ne devraient pas accélérer la cadence cette année. De fait, aucun logement locatif n'a été commencé dans la RMR de Calgary cette année.

Le nombre de logements locatifs convertis en copropriétés a culminé à 1 917 en 2007. L'année suivante, la

Figure 6



baisse des prix des copropriétés et les coûts élevés de rénovation ont réduit le nombre de conversions, le faisant descendre à 912. Il y en aura d'autres en 2009, mais beaucoup moins qu'en 2008. Par le passé, ces conversions ont fait chuter le nombre d'unités bâties expressément pour être louées et ont fait en sorte que le taux d'inoccupation est resté plus bas qu'il ne l'aurait été sans ces conversions. Cette année, la transformation d'unités locatives en copropriétés continuera de réduire le parc de logements locatifs traditionnels, mais dans une moindre mesure que les années passées.

La baisse de la migration est un autre facteur qui fera monter le taux d'inoccupation. La population de Calgary continuera de croître grâce à l'arrivée de nouveaux habitants, mais le bilan migratoire de la RMR sera moins élevé en 2009 qu'en 2008 à cause de l'affaiblissement des perspectives d'emploi. Le resserrement du marché du travail ces dernières années a incité certaines entreprises à embaucher des travailleurs étrangers, un besoin qui se fera moins sentir cette année compte tenu de la hausse du chômage. Beaucoup de résidents permanents ayant un visa de travail temporaire vont quitter le pays à la fin de leur contrat, ce qui aura des répercussions sur la demande de logements locatifs. Un autre facteur fera monter les taux d'inoccupation : les locataires qui accéderont à la propriété et dont le logement locatif restera vacant, à cause du taux de remplacement des locataires qui sera amoindri par la baisse de l'afflux migratoire.

En outre, la modération de la création de ménages provoquée par le ralentissement économique fera en sorte que les logements vacants resteront plus longtemps inoccupés. Les finissants et autres chercheurs d'emplois vont être moins bien accueillis qu'avant sur le marché du travail. Plus la recherche d'emploi se prolonge, plus la formation de ménages est retardée, nuisant à la demande de logements locatifs. Il est probable également que de nouveaux locataires décident de partager un logement pour réduire les coûts.

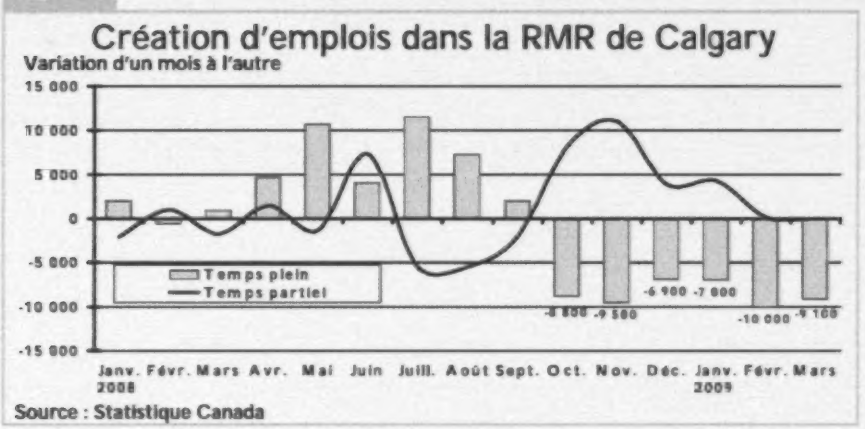
Dans le segment des logements abordables - unités dont le loyer est inférieur à celui du marché -, 348 habitations ont été mises en chantier en 2008. Cette année, le budget des gouvernements du Canada et de l'Alberta prévoit des fonds pour la création de nouveaux logements abordables au cours des deux prochaines années. Calgary devrait donc voir augmenter l'activité dans ce segment de marché durant la période visée par les prévisions.

ÉCONOMIE

Suppression de postes à temps plein en 2009, mais croissance de l'emploi en 2010

Le ralentissement de l'activité économique a forcé les entreprises à se restructurer et à réduire les coûts de main-d'œuvre. La diminution des emplois à temps plein amorcée en octobre 2008 s'est poursuivie pendant six mois de suite. Au cours des six derniers mois, le nombre d'emplois à temps plein a reculé de 51 300 dans la RMR de Calgary. Ces pertes ont fait monter le taux de chômage, qui est passé de 3,1 %, en mars 2008, à 5,8 %, en mars 2009. La baisse du niveau de l'emploi nuit à la demande de logements et fait reculer les ventes d'habitations neuves et existantes cette année. Les plans de stimulation économique des

Figure 7



gouvernements fédéral et provincial et les bas taux d'intérêt vont soutenir la croissance de l'économie. En 2010, le niveau de l'emploi se remettra à augmenter et alimentera la demande de logements.

Le repli de l'activité des entreprises et la hausse du chômage en 2009 vont peser sur les salaires. Alors qu'en 2008, la rémunération hebdomadaire moyenne s'est accrue de 4,9 %, elle n'a avancé que de 3,3 % au premier trimestre en regard de la même période l'an dernier. Si l'on fait abstraction de l'effet du ralentissement économique sur l'attitude des consommateurs, cette progression du revenu devrait continuer de favoriser les dépenses. Étant donné la conjoncture du marché du travail, cependant, il est probable que la croissance des salaires tombe au point mort en 2009.

Comme dans le secteur de la construction résidentielle, les investissements vont diminuer en 2009 dans le secteur de la construction de bâtiments non résidentiels. Au premier trimestre, ces investissements se sont chiffrés à 1 183 millions de dollars dans la RMR de Calgary, accusant une baisse de 8,2 % en regard de la même période l'an dernier. Les investissements des institutions et des gouvernements ont augmenté jusqu'à présent cette année, mais pas assez pour annuler la baisse des investissements des entreprises. Les compressions effectuées dans l'industrie du pétrole et du gaz ont nui à la demande de locaux commerciaux. Étant donné l'augmentation des taux d'inoccupation, on s'attend à un ralentissement de la construction de bâtiments commerciaux en 2009. En janvier et en février, la valeur des permis de construire de tels immeubles a chuté de plus de 50 % en regard des mêmes mois en 2008. Elle devrait accuser une baisse cette année.

Un des facteurs qui soutient la demande de logements est le bas niveau des coûts de financement. Les récentes réductions de taux d'intérêt ont fait descendre à environ 4 % le taux fixe des prêts de cinq ans. Il est même possible d'obtenir un taux variable encore plus avantageux. Les bas taux hypothécaires et la diminution du prix des habitations font en sorte que les logements deviennent plus abordables, ce qui devrait aider à accroître la demande d'habitations dans les mois qui viennent.

La formation de ménages est un important moteur de la demande de logements. Les flux migratoires observés jusqu'à présent entraîneront probablement un essor de la demande d'habitations pour propriétaire-occupant à mesure que l'économie prendra de la vigueur. Au quatrième trimestre de 2008, le bilan migratoire de l'Alberta s'est amélioré par rapport au quatrième trimestre de 2007 : le solde migratoire interprovincial s'est élevé à 6 198 personnes (alors qu'il se chiffrait à 864 en 2007), et la migration

internationale nette s'est accrue de 2,9 %. Le nombre des résidents non permanents a également continué de grimper en flèche dans la province - il est passé de 2 308 à 4 870. L'afflux migratoire net a plus que doublé au quatrième trimestre de 2008 par rapport à la période correspondante en 2007, passant de 7 154 à 15 165 personnes. Le recensement municipal entamé en avril par la Ville de Calgary montrera probablement que la RMR a profité de ces gains démographiques provinciaux. Selon les prévisions, le solde migratoire de la RMR de Calgary va régresser en 2009 par rapport à 2008, mais il sera positif et s'élèvera à 16 000 - un facteur qui aidera à soutenir la demande de logements. En 2010, grâce à l'amélioration des perspectives économiques, le bilan migratoire devrait monter à 18 500.

TAUX HYPOTHÉCAIRES

On s'attend à ce que les taux hypothécaires demeurent relativement stables au cours de l'année 2009 et ils ne devraient pas varier de plus de 25 à 75 points de base relativement aux niveaux actuels. Les taux hypothécaires affichés augmenteront très graduellement au cours de l'année 2010, afin de refléter les rendements accrus des obligations du gouvernement canadien. En 2010, les taux hypothécaires affichés de un an se situeront dans la gamme de 4,75 à 6,00 %, tandis que les taux hypothécaires affichés de trois ans et cinq ans se situeront entre 5,00 et 6,75 %.

Vous cherchez de l'information plus détaillée? Abonnez-vous aux publications *Perspectives du marché de l'habitation Canada* et *Perspectives du marché de l'habitation des principaux centres*.

Resumé des prévisions RMR de Calgary Printemps 2009	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	33 027	32 176	23 136	17 000	-26,5	18 700	10,0
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	44 725	54 202	56 187	43 000	-23,5	45 000	4,7
Prix moyens S.I.A.® ($)	346 675	414 066	405 267	372 000	-8,2	382 000	2,7
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	10 482	7 777	4 387	2 700	-38,5	3 000	11,1
Logements collectifs	6 564	5 728	7 051	1 000	-85,8	1 200	20,0
Tous types de logement confondus	17 046	13 505	11 438	3 700	-67,7	4 200	13,5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	353 662	474 511	581 800	550 000	-5,5	535 000	-2,7
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	43,6	16,2	0,6	-8,5	-	0,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	0,5	1,5	2,1	4,0	-	3,5	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	960	1 089	1 148	1 075	-	1 100	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,28	6,90	6,70	4,80	-	5,29	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6,66	7,07	7,06	5,64	-	5,94	-
Nombre annuel d'emplois	655 100	680 600	704 100	691 500	-1,8	695 000	0,5
Croissance de l'emploi (%)	8,1	3,9	3,5	-1,8	-	0,5	-
Taux de chômage (%)	3,2	3,2	3,5	6,5	-	6,9	-
Migration nette [1]	29 164	17 905	25 000	16 000	-36,0	18 500	15,6

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CœUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilsation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64341_2009_B01